099001-9110

D nr 2014-0188

Skolfastigheter i Stockholm AB

STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN
2016 -07- 05
Dnr 153-8916/2014

Stockholm, 2016-06-28

Er referens: Hanna Svensson
Vår referens: Björn Lundgren

Utbildningsförvaltningen Utbf
Grundskoleavdelningen
Box 22049
104 22 Stockholm

Inför genomförandebeslut – Fastprisoffert Ombyggnad av Hökarängsskolan

Er beställning

Refererande till era beställningar GR-2318 daterad 2014-10-29, GR-2320 daterad 2014-10-30, GR-2411 daterad 2015-04-12 och styrgruppsmöten erbjuder vi oss att utföra rubricerat arbete efter genomfört Förslagshandlingsskede och enligt nedan angivna förutsättningar.

Projektbeskrivning, se bilaga.

Bakgrund

Projektet initierades som ett fastighetsprojekt 2014 med ett utredningsskede för ombyggnation av ventilation och installationer. Efter en tid av utredningar och beslut, fastslogs projektets omfattning under 2015 och en utredning av nytt kök färdigställdes. Hösten 2015 påbörjades projektering av förslagshandlingen som färdigställdes i mars 2016.

Utbildningsförvaltningens mål med projektet

Utbildningsförvaltning planerar skolan för 710 elever med 2 paralleller F-6 och 4 paralleller 7-9.

I anslutning till SISAB:s ombyggnad av skolan har utbildningsförvaltningen beställt en utredning för att bygga om kök och matsal till ett tillagningskök för 1000 portioner med möjlighet att servera 800 personer i 3 matlag på skolan.
Utbildningsförvaltningen har vidare beställt:

- tillgänglighetsåtgärder till nivå 2 enligt separat beställning genom tillgänglighetsprojektet,
- verksamhetsanpassning av ventilationen så att klassrum kan inrymma 32 + 2 personer,

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress
Box 47311
100 74 Stockholm

Besöksadress
Förmansvägen 11
Årstadal, Stockholm

Tel: 08-508 460 00
Fax: 08-508 460 01
Org.nr: 556034-8970

e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se
Styrelsens säte: Stockholm

Sign:
☐ FOC
☒ C

- akustikåtgärder i form av ljudabsorbenter i klassrum, nytt undertak i samlingsal samt komplettering av 2 dörrar till träslöjd.
- Utredning av ventilation och utrymning vid nyttjande av ljushallen som samlingssal
- Verksamhetsförändringar enligt:
    - Hemvårdslägenhet i hus B görs om till grupprum
    - Ett rum i källaren i Hus C byggs om till omklädningsrum
    - Dusch i Hus C byggs om till WC
    - Anpassning av personalrum, med ny vägg i Hus B.

Vidare har skolan önskemål om motionsrum i källare hus C, samt flytt av städcentral med rumsförändringar som ger utrymme för nya grupprum i hus C. Separat offert överlämnas till skolan för beställning.

SISAB:s mål med projektet:

Ombyggnad av ventilationen och installationer, så att myndighetskrav uppnås, byte av fönster, ny dränering samt renovering av ytskikt. Åtgärder omfattar Hus A-D.

SISAB har för avsikt att byta ut ventilationssystemet. Övriga installationer som el, tele, värme och sanitet är också från byggnadsåret och har ej tidigare renoverats. Dessa kommer att bytas ut helt och ersättas med nya installationer anpassade i enlighet med SISAB:s projekteringsanvisningar.

Ytskikten på golv, väggar och tak har under åren delvis renoverats men har i dag behov av åtgärder. I samband med renoveringen kommer samtliga ytskikt att renoveras.

Dagens energiförbrukning är ca 205 kWh/m2 år. Genom de åtgärder vi nu genomför med nytt ventilationssystem med värmeåtervinning, byte av fönster, byte av belysning samt optimering och injustering av nytt värmesystem så räknar vi med att energiförbrukningen efter ombyggnaden kommer att bli 154 kWh/m2 år.

Vid projektarbetet har skolans ledning och personal samt representanter för er förvaltning och fackliga organisationer deltagit.

Ombyggnation av Hus E utgår då byggnaden ej är tillräckligt funktionell för att det ska vara ekonomiskt försvarbart att installera nya installationer och nya rörkulvertar. Byggnadens framtid är under överseende. Tills vidare får lokalerna vara kvar i befintligt skick.

Ombyggnationen av Hus F utgår då ny ventilation med dagens krav förutsätter ett invändigt fläktrum som pga byggtekniska förutsättningar med bärande innerväggar ej är genomförbart. Stadsbyggnadskontoret har sagt nej till utvändig tillbyggnad av fläktrum pga antikvariska bevarandeskäl. Vissa tillgänglighetsåtgärder utförs i projektet. SISAB åtgärdar befintlig ventilation så att godkänd OVK uppnås.

Tidplan, denna offert

Tidplan	2015	2016	2017	2019	Prel. inflytt	Prel. hyresförs
Utredning, dat.	14/12					
Förslagshandling, dat.		01/06				
Beställning senast*		30/09				
Projektering		01/10	31/3			
Evakuering			31/07			
Produktion			01/08	30/6	2019-07-01	2019-07-01
Slutredovisning						2019-12-31

*) *Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

Projektkostnadsredovisning

Projektkostnad, kr	**198 383 102**
Hyresgästanpassning, kr	**39 474 590**
SISAB:s kostnad, kr	**158 908 512**

Vid fastprisoffert kommer projektkostnaden att indexregleras i enlighet med byggindex tabell 2.0 med maj 2016 som basmånad.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Annan ekonomisk information

Beskrivning	Hyresgästens kostnad
Nedlagda kostnader som ska faktureras.	1 250 000

Hyresfördelning

	Kronor/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret)	**3 094 571**

I bedömd hyra ingår inte eventuell nedsättning av hyran under genomförandet.

Nyckeltal

			Kommentar
Indikator visandes fördelning Hyresgäst/SISAB (i hela %)	20	80	**% av entreprenadkostnad**
Beräknat specifikt energimål		154	KWh/kvm/år
Berörd yta kvm (BRA)		12 626	Hus A-D
Kr/kvm (BRA) (berörd yta)		15 712	Beräknat på hela projektkostnad
Kr/kvm (BRA) (berörd yta,)		3 126	Beräknat på kostnaden för hyresgästanpassningen
Ventilation i lektionssal		32+2	
Tillk. årshyra kr/person		4 349	Enl. tillk. hyresgästanpassning

Nuvarande hyra 2016, 12 522 358 kr

Övrigt

Offerten förutsätter att projektet genomförs i en etapp med evakuering till annan skola (enligt plan från UtbF, Kvickentorps skolan).

Utökning av nya datauttag enligt Utbildningsförvaltningens senaste direktiv ingår ej i offerten. Datauttag utgår i enlighet med gällande projekteringsanvisning enligt förteckning i förslagshandslingspärm.

Offertens giltighet

Offerten är giltig t o m september 2016. I det fall genomförandebeslut och efterföljande beställning inte är SISAB tillhanda senast detta datum, kommer nedlagda projektkostnader att faktureras, och offerten faller därmed i sin helhet. Önskas projektet genomföras vid senare tidpunkt ska förfrågan om ny offert tillställas SISAB skriftligen.

Denna offert ska godkännas av SISAB:s styrelse för att vara giltig.

Med vänlig hälsning

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Marie Ungheden
Biträdande avdelningschef

Olle Åberg
Fastighetschef Söder

Claes Magnusson
VD